

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

DI PT. BANK DANAMOND INDONESIA, tbk

CABANG SEMARANG PEMUDA

TESIS

OLEH

EDWYN AGUNG, SH

B4B006110

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa *bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana

yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru dapat dicairkan kreditnya setelah terjadi balik nama hak atas tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penulis mengajukannya sebagai bahan tesis dengan judul :

“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda”.

B. Rumusan Masalah

Di dalam penulisan tesis ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan tesis ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidak konsistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses urutan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda ?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan waktu pemberian kredit dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Kegunaan secara teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi Ilmu Hukum khususnya Hukum Perjanjian.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

- a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda ;
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda”**, sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisi teori-teori sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas, yaitu teori mengenai tinjauan umum perjanjian, pengertian kredit dan perjanjian kredit dan pengertian wanprestasi.

BAB III. METODE PENELITIAN, menguraikan secara jelas tentang metode penelitian yang dilakukan meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi, teknik penentuan sample dan teknik pengumpulan data serta analisa data.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian tentang pelaksanaan penyerahan jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

BAB V. PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda dan

penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

- Daftar Pustaka
- Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

A.1 Pengertian Perjanjian

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III dengan judul "Tentang Perikatan". Kata perikatan ini mempunyai arti yang lebih luas daripada perkataan perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari Undang-undang, tidak memerlukan adanya suatu persetujuan.²

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda, menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Begitu pula R Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji

² Mgs. Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridid.* (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal. 17

kepada seseorang lainnya atau kedua orang itu saling berjanji untuk saling melaksanakan sesuatu hal.

Untuk adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila secara lisan sampai terjadi persengketaan, maka sebagai alat pembuktian akan lebih sulit, di samping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga itikad baik pihak-pihak diharapkan dalam perjanjian.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan”

tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut:³

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.⁴ Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

A.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari :

1. Ada pihak-pihak

³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49.

⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 46

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak
Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.
3. Ada tujuan yang akan dicapai
Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.
4. Ada prestasi yang dilaksanakan
Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.
5. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian
Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

A.3 Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.

b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

2. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁵

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas *Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari

⁵ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.

asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.⁶ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

A.3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Satu hal pokok yang harus diketahui agar perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat adalah syarat sahnya perjanjian. Mengenai syarat sahnya perjanjian Purwahid Patrik mengemukakan bahwa syarat sah tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,⁷ yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan hanya disebutkan "sepakat" saja, tanpa dituntut adanya suatu bentuk (formalitas) tertentu, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa dengan telah tercapainya kesepakatan di

⁶ *Ibid*, hal. 19.

⁷ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Hal. 3.

antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya.

Kesepakatan di antara para pihak diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan keadaan.

Mengenai pada saat-saat kapan terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa teori, yaitu :

a. Teori kehendak (*wishteorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dinyatakannya kehendak untuk mengadakan suatu perjanjian oleh pihak penerima (*acceptant*).

b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dikirimkannya pernyataan kehendak oleh pihak penerima.

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pihak yang menawarkan (*offerte*) seharusnya telah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pernyataan kehendak penerima dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

e. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat sampainya pernyataan kehendak penerima pada pihak yang menawarkan dan ia telah mengetahuinya.⁸

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Siapa sajakah yang termasuk kategori orang-orang yang tidak cakap, dapat dilihat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan bahwa orang yang dianggap tak cakap untuk membuat perjanjian adalah

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

⁸ Mgs. Edy Putra The' aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal. 21

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga ini adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan umum, pelabuhan umum dan lain sebagainya tidaklah dapat dijadikan obyek suatu perjanjian.

Suatu hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri absurd adanya.

4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab dalam pernyataan keempat ini adalah berbeda dengan pengertian sebab dalam Ilmu Alam. Dalam ajaran causaliteit, sebab diartikan sebagai suatu hal yang menimbulkan akibat. Tanpa adanya sebab tidak mungkin timbul akibat. Berbeda halnya dengan pengertian sebab dalam persyaratan keempat tersebut, pengertian sebab di sini diartikan sebagai isi atau tujuan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku, hukum,

kebiasaan, serta, tidak mengganggu ketertiban, kesusilaan, dan ketentraman dalam masyarakat.

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adapun perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah perjanjian bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu dilarang oleh Undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit

B.1 Pengertian Kredit

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan.⁹ Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi

⁹ Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, 1993. hal. 217.

kewajibannya baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain

yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank semula, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Hal yang melatarbelakangi perubahan tersebut adalah mengingat kontra prestasi yang berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

B.2. Unsur-unsur Kredit

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
- 2) Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

- 3) Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.
- 4) Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.¹⁰

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya : penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa.

Sedangkan menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah :¹¹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

¹⁰ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 25

¹¹ Muhammad Djumhana, *Op. cit*, hal. 218.

- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).

B.3. Fungsi Kredit

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :¹²

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan usaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan

¹² Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 15.

- g. Meningkatkan hubungan internasional.

C. Perjanjian Kredit

C.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa ;

“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama

menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.¹³

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

¹³ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni Bandung. 1986, hlm. 13.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.¹⁴

Mengenai pembakuan bentuk *draft* isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :¹⁵

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo

¹⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

¹⁵ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 60.

- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur

Setelah melihat pendapat para sarjana tentang perjanjian kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar hukum eksistensi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Dilihat dari aspek konsensual dan obligatoir
 - a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - b. Bagian Umum Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - c. Peraturan Pemerintah.
 - d. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
2. Dilihat dari aspek riil
 - a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - b. Peraturan Pemerintah.
 - c. Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.

- d. Ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam model-model perjanjian kredit bank.

C.2. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:¹⁶

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

¹⁶ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 156-157.

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

D. Jual Beli

D.1. Menurut Hukum Perdata

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Setelah

mengetahui terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan.¹⁷

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian, yaitu barang-barang hanyalah yang dapat diperdagangkan.

4. Suatu sebab yang halal

Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Melihat ketentuan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan

¹⁷ Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.29.

hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama stbld No. 27 Tahun 1834.¹⁸

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsesualisme* yang menjiwai hukum perjanjian perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsesuil daripada jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu :

1. Pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.

¹⁸ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 31.

2. Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.¹⁹

D.2. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain, yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.

¹⁹ Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika 1994), hal. 94-95

Pengertian jual beli menurut hukum adat menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.²⁰

Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya, pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Sekiranya harga tanahnya menurut kenyataan belum dibayar penuh, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Apa yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tanah tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual beli tanah menurut Ter Haar mempunyai 3 (tiga) sisi yaitu:

1. Pemindahan atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa,
2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali,

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333

3. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian,²¹

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain, yaitu:

- a. Jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, di mana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.
- b. Jual gadai. Jual gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut,.
- c. Jual tahunan. merupakan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain, dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu.
- d. Jual gangsur. Pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, dengan ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli

D.3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual

²¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.190.

beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.²² Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata, adalah menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang di luar perbuatan jual beli.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu berupa :

²² Boedi Harsono, *Op. it*, hal. 333.

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah menurut hukumnya, wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta jual belinya. Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan di atas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan diatasnya, atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Ketiga syarat di atas merupakan penerapan asas pemisahan dalam praktek di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta jual beli.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, meliputi:

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah atau surat-surat lain, Untuk hak milik yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat.

Dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) setempat.

- b. Surat-surat tentang orangnya, yaitu data dari pihak penjual dan pembeli yang bisa berupa:

1. KTP/Surat Ijin Mengemudi/Passport
2. Kartu Keluarga
3. Surat Nikah
4. Akta Kelahiran

- c. Surat tanda bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli dan bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk Kota Semarang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Kepala Kecamatan, Notaris atau pejabat lainnya yang diangkat oleh Pemerintah;
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah, cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu.
- f. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

E. Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta

pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.²³

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam penjelasan Umum angka 7, bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan akta otentik.

Dalam penjelasan umum dikemukakan, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) (LNRU 1998-58; TLN 3746)

Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah,

²³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 469

khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 - 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah, adalah pembuatan akta-akta tertentu sebagai yang disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan, dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Maka kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karenanya menurut rumusan Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 2, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian, terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga Notaris maupun Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan yang bersangkutan, misalnya Pembuatan

akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, pembuatan akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungann (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.²⁴

F. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*”, dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.²⁵

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;

²⁴ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal. 483

²⁵ Munir Fuady, *Op. Cit*, Hal. 87-88

- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁶

Ada empat akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang akan diadakan, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada
Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

²⁶ Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992). Hal.45

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁷

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.²⁸ dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), Hal. 1

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982), Hal 52

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DI PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda. Sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁹

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

b. Metode Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian

¹⁸ Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 44

dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah *purposive sampling*, maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.

Berdasarkan hal tersebut, maka obyek penelitian dalam tesis ini adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda. Dengan demikian, maka sampel yang terpilih kemudian menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- (1) 1 (satu) bagian *Legal Credit Suport Administration (CSA) Security Document* PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.. Kantor Wilayah 7 Semarang;
- (2) 1 (satu) bagian *Recovery Officer (RO)* dan 1 (satu) bagian *Sales Officer (SO)* PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda;
- (3) 2 (dua) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang yang menjadi rekanaan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.. Cabang Semarang Pemuda;
- (4) 5 (lima) nasabah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan pemberian jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi

pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³⁰

2. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia ;
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- c. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian kredit;
- d. Dokumen-dokumen perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- e. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

E. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif - kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan

³⁰ Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.³¹

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus

³¹ Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* Hal. 10

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan waktu pemberian kredit dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang di inginkan adalah melalui kredit bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa :

bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.³²

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini

³² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.³³

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung, 1994, halaman 137.

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitor walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit.

Namun secara rasional demi terciptanya suatu persetujuan antara kedua belah pihak yang menginginkan adanya kegiatan yang saling menguntungkan dan demi terciptanya perekonomian masyarakat yang sehat maka pihak-pihak atau lembaga pemberi kredit harus melakukan penelitian terhadap debitor selaku penerima kredit pada faktor-faktor yang harus dimiliki debitor sebelum menerima kredit, faktor-faktor tersebut lazim disebut dengan *The five C's of credit Analysis* sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitor tentang kesanggupan debitor agar dapat mengembalikan pinjamannya dalam suatu permohonan kredit.

Dalam penelitian yang dilaksanakan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda, penelitian hanya difokuskan pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan kepada nasabah

langsung (*End User*) yang membeli rumah baru atau bekas tanpa melalui developer. Hal ini dikarenakan karena pemberian jaminan dilaksanakan pada saat bersamaan dengan penandatanganan akta jual beli.

Berdasarkan hasil penelitian, proses pemberian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda adalah melalui tahapan yang harus diselesaikan melalui kantor PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kanwil 7 Semarang.

Dalam memasarkan produknya, PT. Bank Danamon Indonesia (Persero), Tbk. mempunyai pedoman yang biasa disebut *target market and competitive environment*, yaitu : ³⁴

1. Target Customer

Yaitu individu yang sedang mencari rumah baru atau bekas atau menjaminkan rumah yang ada untuk memperluas kebebasan finansialnya.

Adapun kriterianya adalah :

- a. Harus berkewarganegaraan Indonesia
- b. Umur, minimum umur 21 tahun, maksimum umur pada saat kredit lunas 60 tahun, untuk 55 tahun masih dapat diberikan kredit dengan ketentuan masih memiliki penghasilan per bulan dan ada asuransi jiwa kredit yang masih dapat diterima oleh perusahaan asuransi
- c. Total pengalaman kerja
 1. *Fixed Income Earner* (FIE) : 2 tahun sebagai karyawan tetap

³⁴ M. Husein Ahmadi, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.Kanwil 7 Semarang, tanggal 16 April 2008.

2. *Professionals* : 3 tahun berturut-turut bergerak di bidang bisnis yang sama
- d. Tidak tercantum sebagai debitur yang menunggak baik di BDI maupun di bank lain, diubuktikan dengan hasil BI *cheking*
2. Target *Market* untuk *type property*
 - a. Berada di lingkungan perumahan, baik rumah baru, bekas, ruko ataupun apartemen
 - b. Untuk KPR indent atas Rumah dan Toko (Ruko) hanya dapat diproses dengan developer yang bekerjasama dengan BDI

Kriteria jaminan yang dapat diterima oleh bank adalah yang berkaitan dengan lokasi perumahan yang dibeli oleh calon nasabah terletak di area perumahan/real estate ataupun di luar real estate. Produk (Kredit Pemilikan Rumah Bank Danamon Indonesia (KPR BDI) bertujuan untuk membeli rumah baru atau rumah bekas, apartemen, ruko dan akan menjadi jaminan bank

Status kepemilikan rumah yang diterima sebagai jaminan PT. Bank Danamon Indonesia (Persero), Tbk. adalah berupa :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Bangunan diatas Pengelolaan Lahan (HPL)
4. *Strata Title* (SHM atas Satuan Rumah Susun) untuk apartemen dengan ketentuan sertipikat harus sudah atas nama debitur.

Selanjutnya dalam memberikan persetujuan Kredit Pemilikan Rumah, pihak bank juga harus memperhatikan *type property* yang tidak dapat di biayai (*unfavorable*), yaitu :³⁵

1. Daerah yang akan terkena pelebaran jalan
2. Jalur hijau
3. Tanah rawa
4. Tanah dalam perkara
5. Property untuk tujuan spekulatif
6. Dibawah tegangan tinggi
7. Dekat pemakaman atau tempat perabukan
8. Rumah tusuk sate
9. Tanah kosong dan villa

Untuk calon nasabah yang telah disetujui pengajuan kreditnya, maka calon debitur harus mempersiapkan dokumen diantaranya :

1. Nasabah (calon debitor) mengajukan permohonan kredit kepada bank yang dilampiri dengan syarat-syarat:
 - a. Form aplikasi asli
 - b. Copy KTP
 - c. Copy Surat Nikah atau Surat Cerai
 - d. Copy Kartu Keluarga
 - e. Copy NPWP untuk pinjaman > IDR 50 juta
 - f. Copy laporan bank 3 bulan terakhir

³⁵ Thomas Subekti, Wawancara, Sales officer PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda tanggal 17 April 2008

- g. Copy Sertipikat tanah
- h. Copy IMB
- i. Copy SPPT PBB tahun terakhir
- j. Slip gaji atau surat keterangan bekerja untuk pegawai atau karyawan

Jika persyaratan sudah lengkap, maka akan dilakukan proses pendaftaran kredit oleh petugas bagian dalam hal ini adalah *Consumer Credit Operation (CCO)* dengan melibatkan *Sales Officer (SO)* di kantor wilayah. Selanjutnya permohonan kredit tersebut diserahkan kepada petugas *Credit Suport Administration (CSA)* yang bertanggung jawab penuh terhadap seluruh dokumen dalam penyelesaian..

Selanjutnya *CCO* dan *SO* mengadakan survey lapangan terhadap usaha nasabah (calon debitor), jaminan, dan karakter atau perilaku nasabah (calon debitor) apakah nasabah layak untuk diberikan fasilitas kredit atau tidak. Apabila dari hasil penilaian nasabah (calon debitor) layak untuk diberikan fasilitas kredit maka *Consumer Credit Officer (CCO)* akan melakukan analisis lebih lanjut yang meliputi:

- a. *Analisis kualitatif*, meliputi:
 - 1. Analisis watak, Analisis ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemauan membayar dari pemohon;
 - 2. Analisis Kemampuan yang bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan membayar dari pemohon.
 - 3. Analisis Manajemen, yaitu analisis tentang kemampuan debitor dalam mengelola usahanya.

4. Analisis Produksi, yaitu analisis tentang kemampuan pemohon untuk memproduksi / berdagang.
 5. Analisis Pemasaran yang bertujuan untuk menilai kemampuan pemohon dalam memasarkan produknya.
 6. Analisis Modal yang bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri. Semakin besar modal yang dimiliki berarti semakin besar porsi pembiayaan yang didukung oleh modal sendiri atau sebaliknya.
 7. Analisis Kondisi dan Prospek Usaha yaitu untuk mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha yang hendak dibiayai.
 8. Analisis Anggungan
- b. *Analisis Kuantitatif*, meliputi analisis mengenai harta kekayaan atau kondisi keuangan nasabah (calon debitor), hutang piutang, dan omset penjualan yang digambarkan dalam bentuk:
1. Neraca
 2. Rugi / laba
 3. Rasio-rasio keuangan.

Kemudian *Sales Officer* (SO) menganalisis obyek yang dijadikan jaminan kredit termasuk menaksir nilai jaminan. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menilai suatu jaminan adalah:

1. Jika obyek yang dijadikan jaminan berupa Sertifikat Hak milik atas tanah maka nilai obyek jaminan diperoleh dengan

membandingkan nilai tanah berdasarkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang berlaku di pasaran (harga pasar) setempat.

2. Jika obyek jaminan berupa bangunan, maka sebagai pembanding untuk menentukan nilai jaminan adalah harga yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) yang dipakai pada perhitungan penetapan IMB sesuai dengan Perda setempat.

Setelah melakukan semua analisis, *Recovery Officer* (RO) menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitor) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitor untuk kemudian *Consumer Credit Officer* (CCO) mengadakan negosiasi dengan calon debitor mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga.

Apabila telah dicapai kesepakatan, maka langkah selanjutnya debitor mengasuransikan diri dengan asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran, setelah diperoleh polis asuransi, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran (*Offering Letter*) oleh nasabah. *Recovery Officer* (RO) merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian *Credit Support Administration* (CSA) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang..

Pembuatan dan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilaksanakan dibawah tangan diteruskan dengan dibuatnya akta Jual Beli di hadapan PPAT disertai dengan pengikatan jaminan oleh

Notaris/ PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Realisasi kredit yaitu setelah dokumen-dokumen kredit lengkap maka segera petugas *Loan Transaction Service* (LTS) bertanggung jawab mengadministrasikan, menjalankan dan memelihara dana pinjaman nasabah dan memantau semua pembayaran kepada pihak ketiga, termasuk *notary fee*

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitor tidak mempunyai rumah. Adapun perjanjian kredit tersebut dilakukan untuk memperoleh rumah, yang nantinya rumah tersebut menjadi jaminan kredit yang diajukan debitor. Dengan demikian pada saat debitor mengajukan kredit dan menanda-tangani perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitor belum mempunyai jaminan apapun.

Berdasarkan hasil penelitian, praktek pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda, pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat Surat Keterangan (*covernote*) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak penjual.

Covernote yang dimaksud berisi bahwa objek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah beralih

kepada debitor dan sedang dalam proses balik nama pada kantor pertanahan setempat. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan calon debitor yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya.³⁶

Sementara itu Bank Danamon Indonesia juga mewajibkan nasabah penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut dengan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminkan berupa kwitansi pembayaran uang muka minimal sebesar 30 % dari harga jual beli yang telah disepakati.

Kredit yang dicairkan tersebut untuk selanjutnya di transfer kepada pihak ketiga, dalam hal ini pihak penjual oleh bank berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari debitor kepada bank.

Apabila dilihat dari bukti tertulis (sertipikat) yang menyatakan bahwa tanah obyek Jual Beli dan selanjutnya menjadi jaminan kredit telah beralih kepada pihak debitor, maka sebetulnya obyek tanah tersebut belum beralih ke atas nama debitor. Hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sertipikat hak atas tanah yang akan menjadi jaminan tersebut masih dalam proses balik nama ke atas nama pembeli selaku debitor pada kantor pertanahan setempat.

³⁶ M. Husein Ahmadi, *Wawancara, Legal CSA Security Documen* PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kanwil 7 Semarang, tanggal 16 April 2008.

Namun demikian, menurut penulis apabila mengacu pada falsafah dasar dari proses Jual Beli yang menganut sistem hukum adat, maka pada setelah ditanda-tanganinya akta Jual Beli oleh penjual dan pembeli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun secara tertulis (sertipikat) belum tercatat.

Hal ini dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum Adat bahwa jual beli dilaksanakan secara langsung dan tunai. Oleh karena menurut ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Selanjutnya setelah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditanda-tangani, maka dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan oleh debitor kepada pihak bank selaku kreditor. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengkatan jaminan dengan tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), termasuk perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang jaminannya berupa hak atas tanah .

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminkan. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.³⁷

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu

³⁷ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, Hal. 52

kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

B. Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda.

Sebagaimana kita ketahui bersama, pembangunan di Indonesia membutuhkan dana yang sangat besar dan jumlahnya senantiasa meningkat. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting berasal dari lembaga perbankan yang kegiatannya antara lain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit perbankan ini disalurkan baik oleh Bank-bank Pemerintah maupun Bank-bank Swasta guna membantu masyarakat yang memerlukan. Bagi masyarakat, kredit perbankan tersebut membantu pemenuhan kebutuhan dan menunjang pendanaan berbagai kegiatan mereka.

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitor sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitor berupa properti seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.³⁸

Dengan demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.³⁹

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain

³⁸ John Berty Rays, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 6 Juni 2006 di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Semarang

³⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, Op. Cit. Hal. 5

yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁴⁰

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA*", dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin/*fiat* eksekusi dari pengadilan

⁴⁰ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Op. Cit.* Hal. 17

mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa

“pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek sendiri Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah.

Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/*fiat* eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitor dianggap telah melakukan cidera janji (*wansprestasi*) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet.

Adapun kredit macet itu sendiri dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Dan bank

harus selalu memantau akan kemampuan dan perkembangan debiturnya. Hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari sisi debitor, sisi intern maupun sisi ekstern di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda dan debitor yang meliputi:⁴¹

1. Sisi Debitor

Kelemahan dari sisi debitor dapat disebabkan antara lain oleh:

- a. Masalah operasional usaha;
- b. Manajemen;
- c. Kecurangan dan/atau ketidak jujuran debitor dalam mengelola kredit;
- d. Pemutusan hubungan kerja.

2. Sisi Intern Bank

Kelemahan dari sisi intern Bank dapat disebabkan antara lain oleh :

- a. Itikad tidak baik atau kekurangmampuan dari pejabat/pegawai Bank;
- b. Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit;
- c. Kelemahan pembinaan kredit;

3. Sisi Ekstern Bank dan debitor

Kelemahan dari sisi ekstern BDI dan debitor dapat disebabkan antara lain oleh:

- a. *Force majeure*;
- b. Perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*environment*);

Dalam praktek perbankan, selain wansprestasi atas didasarkan atas kemampuan debitor dalam membayar angsuran atau melunasi pinajamannya

⁴¹ M. Husein Ahmadi, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kanwil 7 Semarang, tanggal 16 April 2008.

seperti yang telah disebutkan di atas, wanprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit.

Berdasarkan hasil penelitian di PT. Bank Danamon Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang Pemuda diketahui terdapat 15 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dari 226 perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijamin dengan hak tanggungan selama periode Desember 2007 atau 1 (satu) tahun buku.

Penyebab terjadinya kredit macet adalah karena debitor telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Dengan kata lain debitur telah melakukan *Wanprestasi*, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁴² Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit. Berdasarkan deteksi yang telah

⁴² Munir Fuady, *Op. Cit*, hal. 87-88

dilakukan, maka dapat diketahui posisi BDI terhadap debitor khususnya bila dilihat dari usaha dan kondisi agunan yang diberikan oleh debitor dalam perjanjian kreditnya.⁴³

Dari hasil penelitian Penulis, penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tertanggal 2 April 2001 membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

- a. Kredit Lancar;
- b. Kredit Kurang Lancar;
- c. Kredit Diragukan;
- d. Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah.

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional.

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang

⁴³ M. Husein Ahmadi, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kanwil 7 Semarang, tanggal 16 April 2008.

piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistim “pengenalan diri”, yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :⁴⁴

⁴⁴ Ari Budiarto, *Wawancara*, Recovery Officer PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda, tanggal 17 April 2008.

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.⁴⁵

Selanjutnya apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali

⁴⁵ Ari Budiarto, *Wawancara*, Recovery Officer PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda, tanggal 17 April 2008.

melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut.

Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet. Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

- a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang (perjanjian Kredit Pemilikan Rumah);
- b) Eksekusi Barang Jaminan.

Selanjutnya menurut Ari Budiarto, penyelesaian kredit macet khususnya yang menyangkut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda adalah sebagai berikut:⁴⁶

1. Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai

Penyelesaian kredit macet secara damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya.

Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi:

⁴⁶ M. Husein Ahmadi, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kanwil 7 Semarang, tanggal 16 April 2008.

- a. Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitur.
- b. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitur atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- c. Pengambil alihan aset debitur oleh BDI untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bank Danamon Indonesia (Persero), Tbk.

2. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum antara lain:

1) Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Apalagi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jaminannya berupa rumah yang sertifikatnya dibebani dengan Hak Tanggungan. Hal ini karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat

para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan tersebut pada dasarnya tidak memerlukan ijin/*fiat* dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Hak istimewa ini hanya dimiliki oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan

seterusnya tidak dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan ini. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji-janji sesuai dengan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu

“pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”.

Untuk pelaksanaan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 dan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan maka yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.

Berdasarkan hasil penelitian dari 15 kredit macet Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijamin dengan hak tanggungan selama periode Desember 2007 atau 1 (satu) tahun buku pada PT. Bank Danamon Indonesia. Cabang Semarang Pemuda, 2 (dua) orang telah dilakukan negosiasi guna mencari cara restrukturisasi kredit yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak dan 8 (delapan) orang dilakukan negosiasi untuk upaya penyelesaian kredit yang disepakati oleh kedua belah pihak. sedangkan sisanya 5 (dua) orang terlebih dahulu dilakukan langkah-langkah melalui saluran hukum agar debitur menjadi kooperatif. Apabila tetap tidak kooperatif, maka proses hukum dapat dilanjutkan.

Dengan demikian menurut Penulis, penyelesaian kredit macet Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

2) Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan

Berkenaan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan).

Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (20) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Untuk dapat memanfaatkan sarana ini, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harus ada kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dan debitor pemberi Hak Tanggungan
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.
- e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Mengingat ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan :

1. Praktek pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda, pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat *covernote* dari Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak lain (ketiga). *Covernote* yang dimaksud berisi bahwa objek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah beralih kepada debitor dan sedang dalam proses balik nama pada kantor pertanahan setempat. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan calon debitor yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya
2. Penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi. Apabila setelah bank berusaha melalui upaya

preferatif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

B. Saran

1. Perjanjian kredit yang dibuat secara baku oleh pihak bank memberikan kewajiban kepada debitor yang begitu banyak dan memberikan hak yang sangat luas kepada pihak bank selaku kreditor. Untuk itu hendaknya ditinjau kembali agar hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi seimbang.
2. Guna mencegah terjadinya kredit macet khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perlu adanya pembinaan berkelanjutan dari pihak bank kepada debitor dengan cara berkomunikasi antara semua bentuk permasalahan yang terjadi atau yang mungkin akan terjadi dengan tujuan untuk mencari solusi dari permasalahan tersebut, sehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet.